

为了居住更舒适,房屋更美观,很多业主在装修上花费了大量心思。但部分业主认为房屋是个人私有财产,装修过程中出现拆、改、扩等违法违规行为,对房屋结构造成破坏,影响房屋的整体安全。承重墙作为建筑的“生命墙”,私自拆改是否违法?法律后果由谁承担?本文将对相关的法律问题进行解读。

装修改造任性情形严重要担刑责

1 业主拆除承重墙有哪些法律后果?

私拆承重墙,不仅影响自己的房屋,还会影响同一幢楼或者同一单元的其他房屋,甚至会危及建筑物整体性、抗震性和结构安全性,给整幢楼房造成安全隐患,行为人因此可能会受到行政处罚、民事赔偿乃至刑事处罚。

从民法典规定来看,如果确有私拆承重墙或者其他违法装修的行为,无论是业主大会、业主委员会,还是被侵权的当事人或者利害关系人,都可以对此行径主张相应权利。民事救济途径包括要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。其中,赔偿的损失包括房屋鉴定费、加固设计费、加固费以及房屋价值降低的损失。

从行政角度来看,私拆承重墙违反了《建设工程质量管理条例》第69条规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程,没有设计方案擅自施工的,责令改正,处50万元以上100万元以下的罚款;房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,责令改正,处5万元以上10万元以下的罚款。

从刑事责任角度来说,私自拆除承重墙的行为让楼房变危楼,危害公共安全,涉嫌构成以危险方法危害公共安全罪。

法条链接▼

我国建筑法第70条规定,违反本法规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程擅自施工的,责令改正,处以罚款;造成损失的,承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

刑法第115条规定,以其他危险方法致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的,处十年以上有期徒刑、无期徒刑或者死刑。过失犯前款罪的,处三年以上七年以下有期徒刑;情节较轻的,处三年以下有期徒刑或者拘役。

2 如果是装修公司非法施工,或误导业主制定非法施工方案,要承担什么责任?

装修公司作为专业装饰装修企业,应确保装修行为合法,即便拆改承重墙的方案是经业主同意的,未经法定流程,亦不得私自拆改,否则应就其过错行为承担相应的赔偿责任。

对于承担连带责任的装修人和装修公司,受损居民有权请求部分或者全部连带责任人承担责任。对于装修人和装修公司的责任份额,根据各自责任大小确定;难以确定责任大小的,平均承担责任。实际承担责任超过自己责任份额的连带责任人,有权向其他连带责任人追偿。

若明知或应当知道甚至误导业主制定非法施工方案,造成严重后果的,装修公司和相关责任人可能还要承担相应的刑事责任。

法条链接▼

民法典第1165条规定:行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错,其不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

《住宅室内装饰装修管理办法》第33条规定,因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等,装修人应当负责修复和赔偿;属于装饰装修企业责任的,装修人可以向装饰装修企业追偿。装修人擅自拆改供暖、燃气管道和设施造成损失的,由装修人负责赔偿。

3 物业公司需要对业主违法拆改装修承担责任吗?

物业服务公司接受业主大会的聘请,收取物业服务费,应当按物业服务合同约定及法律规定履行相应义务。物业公司是否需要承担责任,需看物业公司在业主装修前、装修中是否有履行提示、巡查、制止和报告等监管责任。若物业公司未尽到提示和制止义务,应当对违法装修人造成的损失,承担一定的赔偿责任,造成特别严重后果的,同样可能面临刑事处罚。

物业公司有义务向业主提示合理的注意事项,如业主在装修过程中装修用料的放置、装修时间的限制、装修内容的限制等事项,包括禁止行为和相关注意事项向业主作出提示,从而尽可能避免业主在装饰装修的过程中对建筑物尤其是建筑物的共有部分造成损害。如果物业公司未尽提示义务,由此造成装修业主损害其他业主利益,或造成他人损失的,物业公司将承担一定比例的责任。

法条链接▼

民法典第945条规定,物业公司作为小区的管理人,对于业主装修行为、装修现场负有监督义务。发现违规行为负有制止和向有关部门报告义务。

4 业主出售房屋时隐瞒承重墙被破坏的情况,需要承担责任吗?

业主出售房屋时,如果隐瞒了承重墙被破坏的情况,在法律上属于违反了诚实信用原则,售房人依法应该承担违约责任。

诚实信用原则是民法中最重要的基本原则之一,适用于民法的整个领域,民事主体行使任何民事权利、履行任何民事义务,都应当遵守这一原则。诚实信用原则要求秉持诚实,恪守承诺,这是维护正常的市场秩序的前提和基础。

法条链接▼

民法典第7条规定,民事主体从事民事活动,应当遵循诚信原则,秉持诚实,恪守承诺。第509条规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

相关链接

●何为承重墙?

承重墙被称为建筑的“生命墙”,指支撑着上部楼层重量的墙体,是支撑建筑的脊梁,也是决定室内安全的一个重要部分。承重墙是经过科学计算的,如果在承重墙上打孔装修,就会影响地基的稳定性。

承重墙虽然位于业主家中,但其仍属于共有部分,业主对墙体的使用不得破坏其基本功能。根据最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第3条规定,建筑的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备、楼梯、避难层、设备层或者设备间等结构部分应被认定为共有部分。

●如何判断是否为承重墙?

业主一般可以通过房屋户型图来查看判断,标注为黑色的墙体都是承重墙。另外,还可以从墙体厚度来判断,非承重墙的厚度较薄,通常只有12厘米左右,而承重墙的墙体一般比较厚,至少都在24厘米以上。此外,从结构类型来看也可以判断,如果是砖混结构的房子,那么所有墙体都属于承重墙;如果是框架结构的墙体,一般只有室外墙属于承重墙体,其他为非承重墙,具体以实际情况为准。